# BORD LI JIRREGOLA L-QBEJJEL GHALL-GZEJJER TA' GHAWDEX U KEMMUNA

## CHAIRMAN: Magistrat Dr Paul Coppini LL.D.

Rikors numru 1/1986

Anthony Grima

-vs-

Giovanni Grima u b'digriet tal-15 ta' Mejju 1995 gew nominati kuraturi deputati l-Avukat Dr Joselle Farrugia u l-P.L. Gerald Bonello sabiex ikomplu l-kawza minflok il-mejjet Giovanni Grima u b'digriet tat-3 ta' Novembru 1995 inhargu mill-kawza l-kuraturi deputati u l-atti gew trasfuzi f'isem Joseph Grima

Illum 24 ta' Mejju 2000

Ic-Chairman;

Ra r-rikors li permezz tieghu r-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa proprjetarju tar-raba msejjah "Tat-Taflija" sive "Tal-Gnien" limiti Victoria, Ghawdex tal-kejl superficjali ta' cirka tomnejn, sighan u erba' kejliet (2t.2mon.4mis) konfinanti in parti ma' Taflija Road, in parti ma' beni ta' l-intimat Giovanni Grima, tramuntana in parti ma beni ta' Giovanni Grima u in parti ma' proprjeta' tal-Gvern u punent ma' beni tal-Gvern, eskluza pero' parti ta' cirka siegh konfinanti mix-xlokk ma' Taflija Road, tramuntana ma' beni ta' l-intimat Giovanni Grima u mill-punent u nofsinhar ma' beni tar-rikorrenti Anthony Grima oggett ta' l-Avviz Inferjuri numru 19/1980 pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell Inferjuri ta' Ghawdex.

Illi din il-proprjeta' flimkien ma' porzjoni ohra mir-raba' "tat-Taflija" llum proprjeta' ta' l-intimat kien originarjament ihallas il-qbiela ta' sitt liri u hamsa u ghoxrin centezmu fil-15 ta' Awissu ta' kull sena, izda l-intimat

arbitrarjament beda jiddeposita l-Qorti s-somma ta' hames liri Maltin (Lm5) bhala qbiela ta' din ir-raba fuq deskritta.

Illi l-esponenti ghandu bozzn din ir-raba' sabiex jahdimha hu personalemnt kif ukoll membri tal-familja tieghu.

Illi l-esponenti jrid ukoll jaghmel xi kostruzzjoni fir-raba imsemmi skond ma jidher mid-dokument "A" hawn anness li huma Building Permit mahrug mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet, liema kostruzzjonijiet sejrin isiru skond l-inciz (6) ta' l-Artikolu 4 ta' l-Att Numru XVI ta' l-1967.

Talab li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti jirriprendi l-pussess tar-raba imsemmi "Tat-Taflija' sive "Tal-Gnien" wara l-iskadenza li jmiss u cioe' fil-15 ta' Awissu 1986, wara li jigi likwidat il-kumpens talvolta dovut lill-intimat.

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn qal illi mhux veru li r-rikorrenti ghandu bzonn din ir-raba sabiex jahdimha hu personalment kif ukoll membri tal-familja tieghu u dwar dan diga' kien hemm rikors deciz minn dan il-Bord li cahad it-talba tar-rikorrenti (ara rikors numru 8/1980 fl-istess ismijiet deciz minn dan il-Bord fil-20 ta' Marzu 1980 li tieghu l-intimat jitlob l-allegazzjoni).

2. Mhux veru li l-imsemmi rikorrenti jista' jiehu dan ir-raba lura minhabba permess tal-bini billi dan ir-raba huwa saqwi ai termini ta' l-Artikolu 4(b) ta' l-Att XVI ta' l-1967.

Ra l-atti l-ohra kollha processwali.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel kompitu li ghandu c-Chairman huwa li jiddeciedi dwar l-eccezzjoni tar-"res judicata" li tqajmet mill-intimat fir-Risposta tieghu ghal dan ir-rikors.

Din l-eccezzjoni saret ghaliex l-intimat kien jippretendi li dan il-kaz kien gia gie trattat u deciz b'sentenza ta' dan il-Bord moghtija fis-26 ta' Jannar 1983, fejn kienet giet michuda t-talba ghar-ripresa maghmula mill-istess rikorrent.

Huwa maghruf sewwa illi sabiex tirnexxi tali eccezzjoni fiz-zewg kawzi irid ikun hemm l-istess oggett, l-istess partijiet u ragunijiet identici li fuqhom tkun ibbazata l-kawza, dak li fid-duttrina legali nsibuh bhala "eiusdem res, personae, causa petendi". M'hemmx dubbju illi sew l-ewwel rikors kemm dak prezenti jirrigwardaw l-istess bicca raba' "tat-

Taflija" sive "Tal-Gnien", limiti ta' Victoria, Ghawdex. Hekk ukoll kellna l-istess partijiet" Anthony Grima minn naha u Giovanni Grima minn naha l-ohra, ghalkemm biex wiehed ikun preciz, dan ta' l-ahhar miet fil-mori tar-rikors u dahal minfloku t-tifel tieghu, Joseph Grima, l-intimat prezenti.

Ghar-rigward tat-tielet element tar-"res judicata" tinholoq pero' daqsxejn ta' diffikulta. Fil-parti tas-sentenza tal-Qorti t' l-Appell iccitata mill-intimat fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu tas-17 ta' Mejju 1990 (a fol 300 tal-process) jinghad dwar din il-kwestjoni illi:

"L-essenza ta' talba ghar-ripresa ta' pussess ghal xi wahda mir-ragunijiet rikonoxxuti minn din il-ligi specjali hija li tigi termianta l-lokazzjoni. Ma' kull skadenza ma jigix kreat kuntratt ta' lokazzjoni gdida izda hi l-istess lokazzjoni li tiggedded ghal perjodu iehor. Hemm certament kazijiet meta talba ghal ripresa ta' pussess li tkun giet rigettata tista' terga tigi ripetuta u dana jigri, per ezempju, meta t-talba tkun biex is-sid jirriprendi pussess ta' fond ghax ikollu bzonnu ghalih u ma jirnexxix, imbaghad jerga' jaghmel talba ohra ghax ikunu tbiddlu c-cirkostanzi, cioe' tkun tbiddelt dik li hi l-vera kawzali. Decizjonijiet ta' dik ix-xorta jinghataw "rebus sic statibus". Izda dan ma ghandux x'jaqsam mal-kaz prezenti fejn m'hemm ebda tibdil "causa petendi" ("Carmelo Grech noe vs Francis Lepre" 14.3.1966).

Ir-rikorrent ukoll jiccita favorevolment din is-sentenza imma jaghti interpretazzjoni ghal kollox differenti minn dak li donnu irid jaghti l-intimat. Hekk inisbu illi l-intimat isostni illi gialadarba tkun inghatat decizjoni ibbazata fuq il-"bzonn" tar-rikorrent, bhalma ghandna fil-kaz in ezami, dan ma jistax jerga jittenta talba ohra ibbazata ukoll fuq l-istess kawzali tal-bzonn. Minn naha l-ohra r-rikorrent huwa tal-fehma illi talba ibbazata fuq l-istess kawzali tista' tirnexxi kemm-il darba c-cirkostanzi jkunu inbidlu minn meta giet ippronunzjata l-ewwel decizjoni. Ic-Chairman ihoss illi din ta' l-ahhar hija l-interpretazzjoni korretta tenut kont tal-fatt illi f'kazijiet bhal dawn taht il-ligi specjali tal-qbiela, fejn il-possibilta li talba ghar-ripresa tiddependi daqstant fuq ic-cirkostanzi attwali taz-zewg nahat, is-sid m'ghandux jibqa' marbut ghal dejjem li jgedded il-kirja lill-inkwlin ghax l-ewwel darba ma rnexxiex fit-talba tieghu, jekk imbaghad ikun hemm bdil sostanzjali fic-cirkostanzi li jimmeritaw li talba sussegwenti tigi milqugha.

Fil-kaz in ezami insibu illi originarjament fit li xejn jidher li kien hemm bdil fic-cirkostanzi bejn talba u ohra, hlief illi r-rikorrent kien lahaq sadanittant ottjena permessi ghall-bini ta' serer fuq partijiet mill-art in kwestjoni, li pero' fil-mori tas-smiegh tar-rikors gew irtirati. Madanakollu wara li miet l-intimat originali u dahal floku t-tifel tieghu l-intimat prezenti, ma jistax jinghad aktar illi c-cirkostanzi baqghu l-istess, kif del resto jammetti l-istess intimat meta permezz tal-elgali tieghu nsista illi

minhabba z-zmien li kien lahaq ghadda minn meta nghatat l-ewwel decizjoni f'dan ir-rikors, li giet sussegwentement annullata mill-Qorti ta' l-Appell, huwa xtaq iressaq provi ohra qabel ma tinghata decizjoni (ara verbal ta' Dr Mario Scerri fl-udjenza tal-14 ta' Ottubru 1998).

Ic-Chairman huwa ghalhekkt al-fehma illi sabiex tirnexxi talba ghar-ripresa tal-pussess ibbazata kif inhi fil-kaz prezenti fuq il-kawzali tal-bzonn tas-sid (u wara li giet irtirata l-kawzali l-ohra ibbazata fuq il-permessi tal-bini, permezz talv-erbal tar-rikorrent tal-25 ta' Novembru 1987, din baqghet l-unika kawzali), iridu jittiehdu in konsiderazjoni c-cirkostanzi attwali tal-partijiet, u cioe' l-bzonn prezenti tas-sid u jekk l-art hijiex fonti mportanti ta' l-ghejxien ta' l-intimat li ghandna llum u mhux dak originali li lahaq miet u certament ma jinhtieg aktar ebda raba. Hekk ukoll l-ezami komparattiv tal-"hardship" rispetiv tal-partijiet irid isir fuq il-fatturi ezistenti fil-prezent.

Ghal dawn ir-ragunijiet jichad din l-eccezjoni tar-res judicata, biex b'hekk jista' issa jipprocedi ghad-decizjoni tal-kaz fuq il-mertu.

Ir-rikorrent meta xehed fid-19 ta' Marzu 1986, sostna illi huwa jinhtieg ir-raba de quo biex ikbbar fiha prodotti agrikoli u kien bi hsiebu jibni "glasshouse" fuqha. M'ghandux impieg fiss u jirregistra bhala "unemployed". Hu jaghmel biss xoghol sporadiku li jigi ghal idejh, bhal xoghol fl-aluminium u bhala zebbiegh. Jaghmel ukoll xi xoghol fir-raba billi jikkoltiva bicca raba "tal-Bakkari" fix-Xewkija li ghandu f'idejh.

Dan kollu jirrizutla sufficjenti biex jigi sodisfatt il-provvediemnt ta' l-Artiklu 4(2)(a) tal-Kap 199, fis-sens illi r-rikorrent wasal ghall-prova li jehtieg ir-raba biex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment.

Ghaldaqstant irid issa jigi ezaminata jekk l-intimat wasalx ghall-prova li r-raba in kwestjoni huwa fonti importanti ta' l-ghejxien tieghu u tal-familja tieghu. Din hija prova essenzjali li ghaliha ikun irid jasal il-kerrej qabel ma jista' jigi ammess biex iwassal lic-Chairman li jipparaguna t-tbatija rispettiva tal-kontendenti f'kaz ta' telf tal-pussess tar-raba. Infatti l-ligi rilevanti fl-artiklu 4 tiddisponi l-ordni taz-zewg provi li ghalihom irid jasal il-kerrej biex jirribatti b'success it-talba ghar-ripresa tal-pussess mis-sid u tesigi li fl-ewwel lok il-kerrej irid jipprova illi "r-raba li dwaru sar ir-rikors, ikun fonti importanti tal-ghejxien tieghu u tal-familja tieghu" u wara irid ukoll (u mhux alternattivament) igib bizzejjed provi biex "il-Bord ikun sodisfatt illi l-ekrrej ibaghti aktar minn sid il-kera" kieku r-rikors jigi milqugh.

Huwa evidenti l-iskop tal-Ligi meta esigiet preliminarjament li l-kerrej f'kaz li s-sid ukoll irid ir-raba ghal skopijiet agrikoli, jipprova li dan ir-

raba ikun fonti importanti tal-ghexjien tieghu, u dan bili fl-imsemmija ipotesi, il-kerrej li jahdem ir-raba principalment ghad-delizzju, billi r-rikavat ikun insinifikanti, m'ghandux jingahta protezzjoni mil-Ligi meta s-sid irid jiehu pussess tar-raba tieghu ghal skopijeit agrikoli wkoll, izda minghajr ebda htiega li l-istess sid jaghti indikazzjonijiet precizi ta' l-estensjoni tal-uzu minnu intiz.

Il-paragun ta-tbatija jew 'hardship' rispettiv tal-kontendenti, isisr biss essenzjali fit-tieni stadju, wara li l-kerrej ikun ipprova li qed jahdem ir-raba bis-serjeta, u jekk il-kerrej ma jkunx wasal ghal din il-prova ta' serjeta, ic-Chairman ma jistax jidhol ghall-ezami tal-hardhsip rispettiv. Imma jekk jirrizulta xi bzonn tas-sid fis-sens tal-Ligi, huwa ghandu minnufih jilqa' t-talba tas-sid u jawtorizzah jirrprendi l-pussess tar-rab. Huwa ghalhekk illi l-Ligi uzat il-konguntiv "u" u mhux "jew" bejn iz-zewg stadji tal-prova rikjesta mill-kerrej.

Fil-kaz in ezami l-intimat prezenti li ssucceda fil-pussess tar-raba de quo wara l-mewt ta' missieru, Giovanni Grima, stqarr illi jikkoltivah u fih ikabbar mghalef u prodotti ta' l-ikel. Fid-deposizzjoni tieghu moghtija fl-udjenza tas-27 ta' Jannar 1999, spjega illi dan ir-raba jkabbar fih prodotti ta' l-ikel ghall-familja tieghu u mghalef ghall-behjjem li huwa jrabbi, kif ukoll ibiegh il-maghlef u mill-prodotti ta' l-ikel ukoll. Barra milli juza l-imghalef gghall-annimali li jrabbi u prodotti ta' l-ikel ghall-konsum teighu u tal-familja tieghu, huwa jbiegh ukoll parti mill-rpodott bhal patata u basal u anke parti mill-maghlef u jikkalkula li jdahhal madwar tmien mitt lira Maltija (Lm800) fis-sena minn dan il-bejgh. Apparti l-flus li jiffranka mill-ucuh li jiehu mir-raba, d-dhul mil-bejgh ghinu fl-introjtu tieghu, billi jaqla' biss il-paga minima bhal kennies mal-Gvern.

Li dan ir-raba huwa tassew ikkultivat u mizmum sew irrizulta eivedenti mid-deskrizzjoni moghtija mill-membri teknici tal-Bord fil-verbal ta' l-access mizmum minnhom fuq il-post fl-4 ta' Frar 1998. Fir-rapport taghhom infatti jghid:

" Dan ir-raba kollu in kwstjoni waqt l-access kien jidher li hu mizmum fi stat tajjeb mill-intimat. Nofsu huwa mizrugh maghlef, jigifieri silla u xghir, u dan skond l-intimat huwa jaghmlu kull sena, liema maghlef l-intimat juzah ghall-bhejjem tieghu, xi naghag u fniek,f ilwaqt li fin-nofs l-iehor ikabbar hxejjex, bhal patata u tadam, ghall-uzu tal-familja tieghu u meta l-giebja, li hemm fl-ewwel appezzament, ikun fiha l-ilma, hu qal li jkabbar hxejjex anke fis-sajf, ….."

Dan kollu jindika illi l-intimat mhux jaghmel uzu minn din ir-raba ghas-semplici moghidja taz-zmien jew bhala delizzju, imma qed jissfruttaha sew u jiehu dak kollu li jista' minnha. Il-fatt illi ghandu ilma bl-

abbundanza jghinu mhux ftit fil-kultivazzjoni shiha ta’ l-istess raba. Fil-fehma tac-Chairman ghalhekk, irrizult ailli l-intimat ipprova sodisfacetement illi dan ir-raba huwa fonti importanti ta’ l-ghejxien tieghu.

Jibqa’ ghalhekk biss sabiex, skond ili-ligi, jig pparagunat il-hardship rispettiv tal-partijiet. Ir-rikorrent huwa mizzewweg u dipendenti minnu ghandu l-mara tieghu u zewgt itfal li ghadhom l-iskola. Minkejja li huwa ufficjalment disimpjegat u infatti jirregistra ghax-xoghol, jghix mill-beneficcji socjali u minn dhul iehor li jkollu billi jaghmel xoghol sporadiku fl-aluminium u bhal azebbiegh u jikkoltiva wkoll xi raba li ghandu fil-pussess tieghu. Mix-xhieda ta’ Mark Grech “supplier ta’ l-aluminium” f’Ghawdex, irrizulta illi r-rikorernt kien klijent regolari tieghu u kien jaghmel ordinjiet sostanzjali tal-valur ta’ cirka elfejn lira (Lm2000), f’sena ghalkemm dan l-ahhar kien naqqas u beda minflok jixtri l-aluminium t-tifel tieghu. Irrizulta wkoll illi r-rikorrent jipposjedi numru ta’ basement flats f’Marsalforn illi jikri skond id-domanda.

Minn naha l-ohra nsibu l-houselhold ta’ l-intimat, konsistenti fl-intimat, martu u ommu, li tinsab kostretta go wheelchair u zewg it-tfal zghar, waha minnhom inkapacitata, li tirrkjedi kura kontinwa u spejjez regolari ghall-physiotherapy. L-uniku ntrojtu tieghu, apparti d-dhul minn dan ir-raba hija l-paga minima li jdahhal minghand il-Gvern. Ommu li tghix mieghu ghandah l-pensjoni tar-romol.

F’dawn ic-cirkostanzi c-Chairman huwa tal-fehma illi minkejja li r-rikrrent m’ghandu ebda xoghol siff, jidher illi kien kapaci jiggenrea introjtu sufficjenti u regolari u n-nuqqas tar-raba, li taghha qed jitlob ir-ripresa, ghal dawn is-snin kollha kemm ilhu pendenti dan ir-rikors, ma jidhirx illi effetwatlu l-livell ta’ l-ghejxien tieghu. Ghall-kuntrarju t-tehid ta’ l—istess raba minghand l-intimat zgur sew teffetawh hazin, mehud kont ukoll tal-fatti illi d-dhul li jaghmel mill-koltivazzjoni tar-rab in kwestjoni jifforma percentewali daqstant sostanzjali mid-dhul kollhu tieghu. F’tali sitwazzjoni m’hemmx dubbju illi t-tbatija ghall-intimat tkun ghalhekk ferm aktar kbira jekk it-talba tar-rikorrent tigi milqugha, millit kun ta’ l-istess rikorrent jekk it-talba tigi michuda.

Ghald awn il-motivi, jiddeciedi r-rikors billi jichad it-talba tar-rikrorent ghar-ripresa tar-raba indikata fir-Rikors.

Bl-ispjejz kontra tieghu.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

vera kopja

Ghar-Registratur